PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

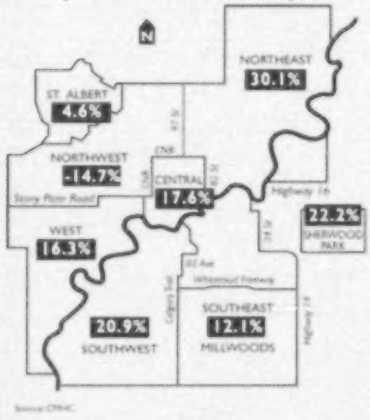
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

L'activité demeurera vive dans le secteur de la construction résidentielle

L'essor que connaît le secteur de la construction résidentielle du Grand Edmonton s'est poursuivi sans relâche durant tout l'été 2006. Fin août, le cumul des mises en chantier d'habitations était supérieur de près de 16 % à celui des huit premiers mois de 2005. Sous l'effet combiné de l'important afflux migratoire, de la vitalité de l'économie et de la grave pénurie d'habitations existantes à vendre, la demande de logements neufs s'est raffermie, tout comme la confiance du secteur de l'habitation. Les taux hypothécaires ont monté au dernier trimestre de 2005 et durant les premiers mois de 2006, mais ils sont demeurés relativement stables depuis le printemps. Parallèlement, la croissance de l'emploi et du revenu s'est accélérée, contribuant à la création de ménages. On prévoit que le nombre total de mises en chantier atteindra 15 000 en 2006 dans la région, ce qui représentera le deuxième résultat annuel le plus élevé à être enregistré par le secteur de la construction résidentielle. On s'attend également à un record absolu cette année dans le segment des maisons individuelles. En 2007, la demande demeurera très vigoureuse, grâce à l'expansion économique soutenue et à l'afflux migratoire élevé. Toutefois, le rythme des mises en chantier ralentira légèrement en raison des contraintes liées à l'abordabilité et à la capacité de production de l'industrie, mais le volume global d'activité atteindra tout de même son troisième niveau annuel en importance.

HAUSSE INÉGALE DES MISES EN CHANTIER DE MAISONS INDIVIDUELLES SELON LE SECTEUR D'EDMONTON
De janvier à aout
(Var. en % de 2005 à 2006)



EDMONTON

DATE DE DIFFUSION : AUTOMNE 2006

SOMMAIRE :

Marché du neuf 1
Le total des mises en chantier d'habitations atteindra son niveau le plus élevé en 28 ans cette année (15 000), avant de fléchir légèrement en 2007 pour s'établir à 14 500, par suite de l'ascension des coûts de construction et du repli de l'offre de terrains à certains endroits.

Marché de la revente 4
Les ventes et les prix battront tous les records en 2006. L'an prochain, la progression des prix ralentira grâce à l'amélioration des stocks, et les ventes reculeront un peu, car certains candidats à la propriété resteront à l'écart du marché.

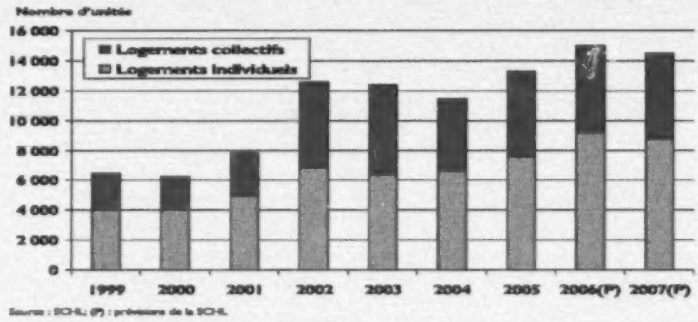
Marché locatif 6
Le taux d'inoccupation des appartements chutera en 2006, puis glissera légèrement en 2007, car la demande sera plus intense que le rythme de la construction dans le secteur locatif. Vu la pénurie d'offre et la montée des coûts des logements neufs, les loyers grimperont d'au moins 10 %.

Économie 6
La croissance économique demeure dynamique grâce aux investissements massifs engagés dans le secteur de l'énergie et aux dépenses élevées d'infrastructures. La pénurie de main-d'œuvre continuera d'attirer des migrants dans la région.

Résumé des prévisions 6

Canada
60 ANS YEARS
SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Graphique 1
Total des mises en chantier



Source : SCHL (P) : prévisions de la SCHL

Nombre record de mises en chantier de maisons individuelles en 2006

Après avoir atteint un nouveau sommet de production en 2005, les constructeurs de maisons individuelles ont encore accru leurs activités : fin août, le nombre de mises en chantier dans ce segment était supérieur de 24 % à ce qu'il était un an plus tôt. Même si la cadence diminuait pendant les quatre derniers mois de l'année, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dépasserait encore facilement le chiffre sans précédent de 7 623 observé l'an dernier. Les mises en chantier de maisons individuelles surpasseront ainsi la marque des 6 000 pour la cinquième année de suite dans la région d'Edmonton – du jamais vu. Un volume inégalé d'unités était en construction cet été, mais rien ne semble indiquer que le rythme de production ralentira de sitôt. En effet, les carnets de commande des constructeurs sont remplis, et on prévoit que l'activité poursuivra sur sa lancée en 2007. L'an prochain, les mises en chantier se replieront légèrement, mais cette baisse sera attribuable aux contraintes liées à la capacité de production et au resserrement de l'offre de terrains dans certains secteurs de la ville d'Edmonton. L'accroissement des inscriptions sur le marché de la revente et la résistance de certains consommateurs à l'escalade des prix pèseront aussi sur les ventes; le volume global d'activité avoisinera néanmoins celui de 2006.

Même si le rythme de construction est exceptionnellement élevé, les stocks de logements neufs non écoulés ont chuté au cours des douze derniers mois. En août, le nombre total de maisons individuelles neuves non écoulées était inférieur de 10 % à celui du même mois en 2005. Pour sa part, le nombre de maisons-témoins est demeuré près de la moyenne à long terme de 300 au cours de l'été. Toutefois, les habitations construites sans carnet de commande se chiffrent à moins de 200 depuis mai 2006, ce qui représente le total le plus bas depuis le début de 2003. Les stocks devraient s'étoffer un peu cet automne et pendant l'hiver, en raison de la multiplication des logements achevés et du tassement saisonnier des ventes. L'offre de logements non vendus demeurera toutefois faible dans la région au début de 2007, à cause du nombre peu élevé (bien qu'accru) d'inscriptions sur le marché de l'existant et de la demande toujours forte provenant des nouveaux arrivants.

Tableau 1
Maisons individuelles neuves écoulées selon le secteur
De janvier à aout (Var. en % de 2005 à 2006)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Centre-Nord	38	55	44,7	251 476	395 611	57,3	231 300	265 000	14,6
Nord-Est	338	498	47,3	251 865	264 551	5,0	245 450	257 500	4,9
Nord-Ouest	596	539	-9,6	259 342	279 285	7,7	254 250	275 000	8,2
Centre-Sud	32	36	12,5	364 763	409 347	12,2	334 150	338 300	1,2
Sud-Est	462	523	13,2	239 710	269 626	12,5	221 550	245 900	11,0
Sud-Ouest	890	1 027	15,4	281 117	311 414	10,8	255 200	285 600	11,9
Ouest	416	415	-0,2	257 937	295 079	14,4	240 100	270 400	12,6
Total - Ville d'Edmonton	2 772	3 093	11,6	263 048	291 649	10,9	247 500	270 200	9,2
Ville de Fort Saskatchewan	60	102	70,0	238 096	295 501	22,5	227 650	279 450	22,8
Ville de Leduc	84	112	33,3	239 824	265 087	10,5	236 200	249 900	5,8
Comté de Parkland	136	84	-38,2	269 555	304 950	13,1	253 698	315 828	24,5
Ville de Spruce Grove	156	190	21,8	216 021	232 794	7,8	212 500	224 031	5,4
Ville de St.Albert	230	202	-12,2	320 539	370 470	15,6	294 000	347 900	18,3
Ville de Stony Plain	105	70	-33,3	204 178	256 819	25,8	195 272	238 215	22,0
Comté de Strathcona	486	376	-22,6	303 607	337 080	11,0	257 000	298 500	16,1
Total - Municipalités rurales	**1 655**	**1 590**	**-3,9**	**265 011**	**296 479**	**11,9**	**237 900**	**271 501**	**14,1**
Grand total	**4 427**	**4 683**	**5,8**	**263 782**	**293 289**	**11,2**	**244 500**	**270 500**	**10,6**

Source : SCHL

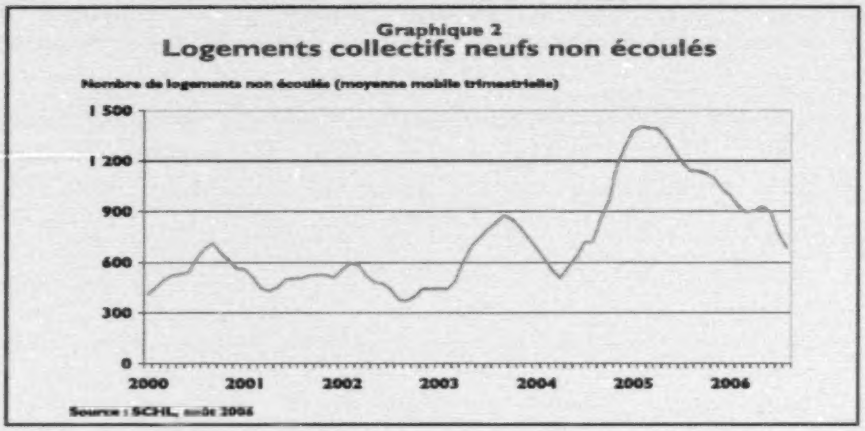
Le prix des logements neufs s'alourdira en 2007

En août, les prix ont monté en flèche sur le marché du neuf, à cause des coûts croissants que doivent assumer les constructeurs par rapport aux terrains, à la main-d'œuvre et aux matériaux. Dans le Grand Edmonton, le prix moyen d'une maison individuelle type a atteint le sommet sans précédent de 318 503 $, ce qui représente une augmentation de 19 % par rapport au mois d'août 2005. La progression des prix pendant les huit premiers mois de l'année a cependant été plus faible que prévu en regard de la même période l'an dernier, s'établissant à 11,5 %. Puisque le relevé mensuel des logements écoulés de la SCHL saisit le prix des habitations à l'achèvement, les lecteurs doivent garder à l'esprit que les prix courants reflètent les ventes d'habitations conclues de neuf à douze mois auparavant. De ce fait, on prévoit que la hausse des prix s'accentuera dans les prochains mois, lorsque l'augmentation récente des coûts des constructeurs commencera à se répercuter sur le prix des logements écoulés.

Les mises en chantier de logements collectifs demeurent nombreuses

Au cours de la période visée par les prévisions, le nombre total de logements collectifs commencés (jumelés, maisons en rangée et appartements) se maintiendra près de son niveau de 2005. En comparaison des maisons individuelles, les copropriétés situées dans des ensembles à densité moyenne ou élevée constituent un type d'habitation abordable, particulièrement pour les accédants à la propriété. On peut donc s'attendre à ce que le nombre de logements collectifs commencés se situe près de la marque des 5 800, tant en 2006 qu'en 2007. À la fin d'août 2006, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations collectives dépassait de 5 % celui des huit premiers mois de 2005. Cette hausse tient essentiellement au gain de 41 % observé dans le segment des jumelés. Au cours du même intervalle, le nombre combiné de maisons en rangée et d'appartements mis en chantier a glissé de 6 %. Les jumelés continuent de gagner en popularité auprès des constructeurs et des consommateurs en raison de leur prix plus avantageux par rapport aux maisons individuelles neuves.

Graphique 2
Logements collectifs neufs non écoulés

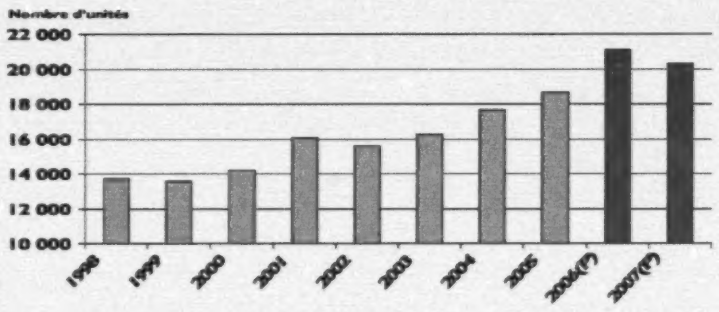


Les stocks de logements collectifs ont diminué tout au long de 2006 ou presque, le taux d'écoulement dépassant le nombre de logements achevés depuis le début de l'année. En août, on a dénombré 619 logements non écoulés, ce qui constitue le chiffre le plus bas depuis mai 2004 et un recul de 46 % en glissement annuel. Ce sont les appartements en copropriété qui ont subi la plus forte baisse, le stock dans cette catégorie ayant fondu de 58 % sur douze mois pour s'établir à 247 en août.

Le marché des copropriétés contribue à la hausse des mises en chantier de logements collectifs

La vigueur persistante de la demande de copropriétés neuves a soutenu la construction de collectifs en 2006, dans un contexte marqué par un important repli d'activité dans le secteur locatif. À titre d'exemple, les mises en chantier d'appartements en copropriété ont grimpé de 19 % pendant les huit premiers mois de 2006, tandis que la production de logements locatifs a dégringolé de 82 %. En 2007, les copropriétés demeureront l'élément pivot du marché des logements collectifs. Certains ensembles locatifs seront commencés, mais le volume global restera modeste par rapport aux normes historiques. Par ailleurs, l'escalade des coûts de construction se répercutera sur le prix des copropriétés neuves, de sorte que les unités de plus de 250 000 $ représenteront une part croissante du marché global. Les copropriétés neuves de moins de 140 000 $ se font rares en 2006, et il n'en restera pratiquement plus l'an prochain.

Graphique 4
Total des ventes d'habitations S.I.A.®



Sources : chambre immobilière d'Edmonton; (P) : prévisions de la SCHL

MARCHÉ DE LA REVENTE

Après avoir atteint un chiffre record en 2006, les ventes de logements existants demeureront nombreuses en 2007

Les prix sur le marché de la revente d'Edmonton ont enregistré des hausses exceptionnelles en 2006 sous l'effet conjugué de la vive demande et de la rareté des inscriptions. Bon nombre des facteurs qui expliquent l'accélération des ventes et des prix sur le marché du neuf cette année, notamment la forte hausse du revenu, la stabilité des taux hypothécaires et l'important afflux migratoire, ont produit des résultats similaires sur le marché de la revente. Les ventes conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®) atteindront le nombre inégalé de 21 100 en 2006, malgré la pénurie chronique d'inscriptions. En 2007, les ventes fléchiront légèrement, car certains consommateurs résisteront à la récente hausse des prix, mais se chiffreront néanmoins à 20 300 : elles se situeront ainsi à leur deuxième niveau annuel en importance.

Comme l'indique le graphique 5, le rapport ventes-inscriptions courantes a évolué en territoire inconnu au premier trimestre et est demeuré près des niveaux records tout l'été. Les achats effectués sous l'emprise de la panique ont entraîné un renchérissement sans précédent des logements, car nombre d'acheteurs craignaient d'être écartés du marché à cause de l'escalade des prix. Si les perspectives côté demande restent encourageantes, la montée rapide des prix observée cette année modérera l'enthousiasme de certains accédants à la propriété, durant les prochains mois. L'offre devrait s'améliorer avec l'intensification des achèvements cet automne et le nombre croissant d'acheteurs de logement d'un cran supérieur qui mettront leur habitation actuelle à vendre. La hausse des inscriptions ralentira la progression des prix l'an prochain, mais ceux qui s'attendent à une baisse à cet égard seront déçus.

Les ventes de maisons individuelles éclipsent le record de 2005

À la fin des huit premiers mois de l'année, le ventes S.I.A.® de maisons individuelles dépassaient de près de 9 % le total de 9 045 relevé un an plus tôt et ce, malgré le recul de 9 % du nombre de nouvelles inscriptions et l'augmentation substantielle des prix observés durant le même intervalle. Cette année, les ventes dépasseront facilement les résultats sans précédent obtenus en 2005, mais elles devraient

Tableau 2
VENTES S.I.A.® DE MAISONS INDIVIDUELLES
De janvier à aout (Var. en % de 2005 à 2006)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %	2005	2006	Var. en %
Nord-Ouest	311	330	6,1	185372	244129	31,7	173000	233250	34,8
Centre-Nord	1 317	1 564	18,8	208 998	268 438	28,4	200 000	259 000	29,5
Nord-Est	433	482	11,3	172 795	227 549	31,7	167 000	212 250	27,1
Centre	385	498	29,4	142 502	178 241	25,1	131 000	163 250	24,6
Ouest	850	813	-4,4	263 484	334 442	26,9	229 000	305 000	33,2
Sud-Ouest	1 145	1 246	8,8	291 751	377 957	29,5	262 000	345 000	31,7
Sud-Est	1 264	1 395	10,4	206 662	271 331	31,3	197 000	265 000	34,5
St. Albert	705	768	8,9	253 817	326 212	28,5	235 000	305 000	29,8
Sherwood Park	704	629	-10,7	253 369	333 150	31,5	242 000	313 900	29,7
Leduc	217	176	-18,9	196 768	251 771	28,0	183 000	246 250	36,6
Spruce Grove	252	304	20,6	200 507	262 037	30,7	191 000	249 950	30,9
Stony Plain	152	175	15,1	213 765	259 137	21,2	209 000	249 900	19,6
Fort Saskatchewan	164	148	-9,8	203 018	277 368	36,6	189 600	263 750	39,1
Tous les secteurs, CIE	9 045	9 849	8,9	219 308	278 920	27,2	206 000	265 000	28,6

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

ralentir légèrement en 2007, car l'alourdissement des prix incitera certains accédants éventuels à demeurer locataires.

Repli de la croissance des prix en 2007

En 2006, le prix des maisons individuelles a crû à une cadence inédite en raison de la pénurie chronique d'inscriptions par rapport à la demande. Durant la période allant de janvier à août, le prix moyen sur le marché de la revente s'est élevé de 27 %, soit d'un peu moins de 60 000 $, pour se hisser à 278 920 $. Généralement, un tel rythme de progression des prix ne peut pas se maintenir, car la croissance de la valeur des logements devance rapidement celle du revenu des consommateurs, ce qui mine leur capacité de payer. L'important afflux migratoire maintiendra la demande à un niveau élevé, mais l'amélioration de l'offre devrait tempérer la montée sans précédent des prix. Cela dit, le marché de la revente continuera à favoriser les vendeurs en 2007, et le rythme de croissance des prix dépassera encore le taux d'inflation global.

Les frais de possession s'envolent en 2006

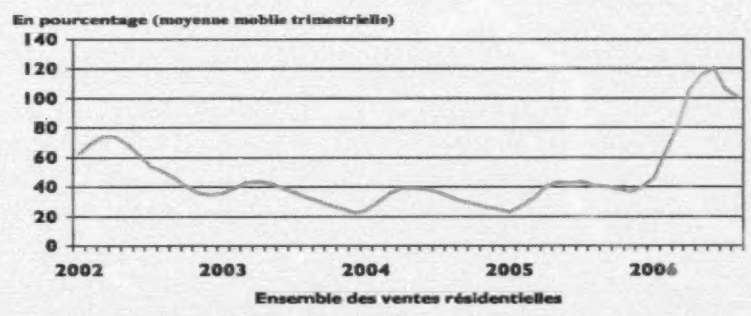
Sous l'effet conjugué de l'ascension des prix des logements existants et de la hausse des taux hypothécaires au cours des douze derniers mois, les coûts de financement d'une habitation existante type ont monté en flèche. L'augmentation de 30 % du prix des maisons individuelles existantes prévue cette année entraînera une hausse de __ % des frais de possession (principal, intérêts et impôts fonciers), compte tenu du redressement des taux d'intérêt. En 2007, la hausse sera moindre, en raison du contexte plus modéré des taux hypothécaires. On peut s'attendre à ce que les prix progressent de 8,9 % et entraînent une élévation de __ % des versements mensuels requis pour le remboursement du capital et le paiement des intérêts et des impôts fonciers. Bien que le marché d'Edmonton demeure relativement abordable comparativement à ceux d'autres grandes agglomérations canadiennes, l'accroissement rapide du revenu nécessaire pour l'obtention d'un prêt a été de loin supérieur cette année à l'augmentation globale de la rémunération hebdomadaire moyenne. Un nombre grandissant de ménages dont le revenu se situe aux limites du seuil requis éprouveront des difficultés à obtenir un prêt hypothécaire à l'achat d'un logement, et cette situation influera sur la demande.

Les copropriétés existantes ont accru leur part de marché

La demande de copropriétés existantes a bondi dans la région de la capitale en 2006, car les acheteurs sensibles aux prix cherchent des logements adaptés à leurs moyens financiers. Le cumul des ventes S.I.A.® réalisées dans ce segment pendant les huit premiers mois de 2006 est supérieur de 30 % au total de 3 571 relevé à la même période en 2005 et ce, malgré le repli de 7 % des nouvelles inscriptions et la montée subséquente de 23 % du prix moyen. Le rapport ventes-inscriptions courantes s'établissant en moyenne largement au-dessus de 100 % cet été, les unités se vendent rapidement et souvent plus cher que le prix d'inscription. Pendant les huit premiers mois de l'année, le prix des copropriétés types se situait à 171 722 $, ce qui représente un bond de 23 %, par rapport à la moyenne correspondante en 2005. On prévoit que les ventes demeureront pratiquement au même niveau en 2007, car les consommateurs continueront à chercher des logements pour propriétaire-occupant dont le prix est inférieur à 200 000 $. L'offre s'intensifiera grâce au grand nombre d'unités neuves qui s'ajouteront au parc et à l'augmentation des inscriptions sur le marché de la revente, car certains propriétaires souhaiteront monter en gamme et mettront leur logement existant à vendre. La hausse des prix sera encore substantielle mais devrait ralentir avec l'amélioration de l'équilibre entre l'offre et la demande. Cela étant dit, le

Graphique 5

Rapport ventes-inscriptions courantes



Source: chambre immobilière d'Edmonton, août 2006

marché continuera à favoriser les vendeurs en 2007, et les prix croîtront de 5 à 10 % en moyenne selon l'emplacement et la catégorie de logement.

MARCHÉ LOCATIF

Les loyers ont bondi avec le resserrement du marché

Le taux d'inoccupation des appartements dans la région a chuté cette année sous l'effet conjugué de l'important afflux migratoire, de la solide croissance du revenu et de la formation subséquente de ménages. La diminution du rythme d'achèvement des unités locatives y a aussi contribué. La montée des coûts de possession a en outre tenu certains candidats à la propriété à l'écart du marché. Les mises en chantier d'ensembles locatifs ont chuté en 2006, les majorations de loyers des années passées n'ayant pas réussi à suivre l'évolution rapide des coûts de construction. Par conséquent, on prévoit que les résultats de l'enquête annuelle menée par la SCHL en octobre, qui seront publiés plus tard cet automne, feront état d'un recul marqué des taux d'inoccupation des logements locatifs dans la région. La SCHL prévoit que la proportion de logements inoccupés avoisinera 1,2 % cet automne, un niveau inférieur de 3,3 points de pourcentage au taux de 4,5 % observé en octobre 2005.

En 2007, le marché locatif devrait encore se resserrer, la demande étant supérieure à l'offre. La situation devrait toutefois s'améliorer quelque peu avec la forte hausse du nombre de copropriétés neuves achevées, car certaines de ces dernières ont été achetées par des investisseurs qui les offriront sur le marché locatif secondaire. Toutefois, la montée des prix des copropriétés existantes pourrait inciter un certain nombre de propriétaires-bailleurs à convertir leur ensemble locatif en copropriétés. Cela annulerait une bonne partie, sinon la totalité, des gains nets qu'enregistrerait le parc locatif grâce aux copropriétés neuves achetées par des investisseurs en vue d'être louées.

Le resserrement du marché locatif entraînera une hausse des loyers, car les investisseurs et les gestionnaires immobiliers tireront pleinement parti de l'essor du marché de l'habitation, qui a propulsé les prix à des sommets vertigineux cette année. On peut s'attendre à ce que le loyer moyen grimpe d'environ 15 % en 2006 et réalise ainsi un bond de près de 100 $ pour la plupart des locataires. En 2007, les loyers monteront de 12 %, car la pénurie d'appartements locatifs persistera. Malgré ces hausses, l'écart demeurera relativement grand entre les loyers du marché et les loyers devant être exigés pour assurer la viabilité des ensembles de logements neufs, ce qui freinera beaucoup l'activité sur le marché des ensembles neufs d'initiative privée jusqu'en 2008.

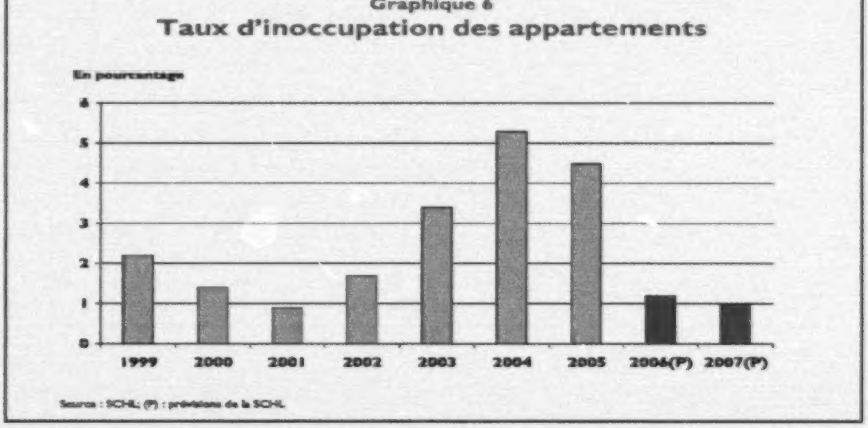
SURVOL DE L'ÉCONOMIE

L'expansion économique sera forte

L'économie de l'Alberta est en plein essor, grâce surtout à l'expansion sans précédent du secteur énergétique provincial. Ces dépenses en capital sont alimentées par les cours élevés de l'énergie et la montée des recettes d'exportation, le pétrole brut et le gaz naturel intervenant pour la majeure partie des biens exportés. De ce fait, l'Alberta connaît actuellement la plus importante et la plus longue période d'expansion économique provinciale de l'histoire du Canada. Après s'être établie à 109 milliards de dollars en juin 2005, la valeur globale des projets de plus de deux millions de dollars financés par le gouvernement albertain a augmenté de 26 % pour atteindre le niveau inégalé de 137,1 milliards de dollars en juin 2006.

En tant que la plus grande zone de ravitaillement, de services, de fabrication et de rassemblement pour les sociétés extractives, la région de la capitale provinciale est au centre de cette croissance toujours plus intense des investissements. Rien n'indique que cette expansion, qui cible surtout les sables bitumineux (bitume) et les industries du pétrole lourd dans le nord de la province, ralentira dans un proche avenir. Les cours élevés (actuels et projetés) du pétrole à l'échelle mondiale, conjugués aux avances technologiques récentes, rendent l'exploitation des sables bitumineux très avantageuse. Par ailleurs, la croissance prévue dans ce secteur stimulera d'autres types

Graphique 6
Taux d'inoccupation des appartements



Source : SCHL (P) : prévisions de la SCHL

d'investissements visant notamment l'expansion des pipelines, des usines de traitement et des raffineries. Cet hiver, les activités prospectives dans les secteurs du pétrole brut classique et du gaz naturel demeureront vigoureuses, ce qui élargira davantage les excellentes perspectives des industries locales chargées de la prestation des services dans les champs pétrolifères.

D'autres secteurs de l'économie, tant à l'échelle provinciale que régionale, continuent aussi à bénéficier de l'essor du secteur de l'énergie. Les coffres du gouvernement albertain regorgent d'argent grâce à la perception des redevances énergétiques, et une partie substantielle de ce pactole est investie dans les infrastructures afin que ces dernières puissent suivre le rythme trépidant de l'expansion économique et démographique. L'un des signes évidents de ces investissements à Edmonton est le prolongement du train léger sur rail au sud de l'Université de l'Alberta et du chemin Anthony Henday (route de contournement de la ville). Ces travaux financés par le gouvernement donnent certes un élan à l'économie, mais ils créent aussi des problèmes pour le secteur résidentiel, vu la rareté des ressources en construction.

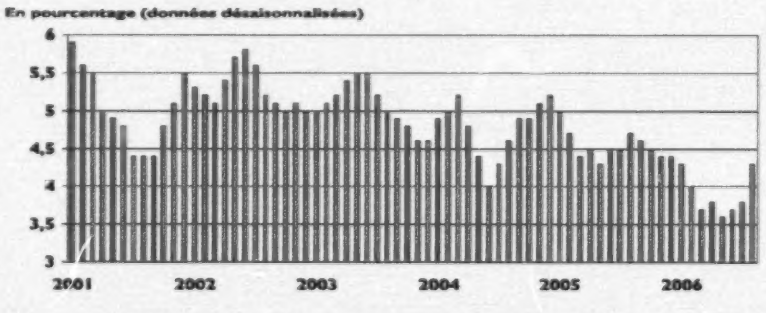
Edmonton continuera de connaître une forte croissance démographique, grâce à l'important afflux migratoire et l'augmentation du taux de natalité. Le marché du travail demeurera très serré, le taux de chômage se situant à près de 4 %. Le nombre élevé de migrants en provenance d'autres provinces devrait aider à atténuer la pénurie de main-d'œuvre et à soutenir un taux de création d'emplois de 2,4 % en 2006 et de 2,1 % en 2007. D'importants gains ont été enregistrés au chapitre des salaires cette année, la rémunération hebdomadaire moyenne ayant progressé de plus de 6 % par rapport à 2005. Toutefois, les coûts liés à l'achat et à la location d'un logement dépasseront le taux de croissance du revenu pendant la période de prévisions, ce qui entraînera un léger glissement de la demande malgré l'arrivée massive de nouveaux habitants.

Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Graphique 7
Taux de chômage à Edmonton



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active), août 2006

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de recensement d'Edmonton
Octobre 2006

	2004	2005	Var.en %	2006(p)	Var.en %	2007(p)	Var.en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A®(1) (moy.ann.)	4 531	4 082	-9,9%	2 500	-38.8%	3 500	40,0%
Ventes S.I.A®							
Logements individuels	12 028	12 504	4,0%	13 600	8,8%	13 000	-4,4%
Copropriétés	4 661	5 020	7,7%	6 300	25,5%	6 150	-2,4%
Total	17 652	18 634	5,6%	21 100	13,2%	20 300	-3,8%
Prix S.I.A® ($)							
Logements individuels	$201 622	$220 347	9,3%	$286 500	30,0%	$312 000	8,9%
Copropriétés	$134 503	$141 009	4,8%	$180 000	27,7%	$195 000	8,3%
Total	$179 610	$193 934	8,0%	$247 500	27,6%	$268 500	8,5%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 614	7 623	15,3%	9 200	20,7%	8 750	-4,9%
Logements collectifs	4 874	5 671	16,4%	5 800	2,3%	5 750	-0,9%
Total	11 488	13 294	15,7%	15 000	12,8%	14 500	-3,3%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	$242 171	$268 252	10,8%	$305 000	13,7%	$360 000	18,0%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct) - en pourcentage	5,3	4,5		1,2		1,0	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var.annuelle en %)	1,2	1,4		15,0		12,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (1 ans)	4,59	5,06		6,27		6,0 - 6,25	
Taux hypothécaires (5 ans)	6,23	5,99		6,67		6,25 - 6,75	
Personnes occupeés	556 300	552 300	-0,7%	565 800	2,4%	577 800	2,1%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	16 400	-8 000		13 500		12 000	
Taux de chômage	4,8	4,6		4,0		4,3	
Solde migratoire (année de recensement)	6 895	14 417	109,1%	17 000	17,9%	14 500	-14,7%

Source: SCHL, Statistique Canada, Chambre Immobilière d'Edmonton, Prévisions de la SCHL
1 Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au **www.schl.ca**

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au **www.schl.ca/marchedelhabitation**

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

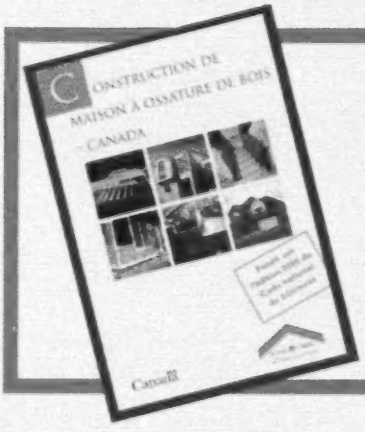
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle. De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains. **Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642**

64345_2006_M03